

Difficultés des entreprises

Sort de la résidence principale d'un EI en cas de procédure bi-patrimoniale

La chambre commerciale de la Cour de cassation refuse de répondre à une demande d'avis portant sur le pouvoir du liquidateur judiciaire de demander la vente de la résidence principale au juge-commissaire pour le compte des créanciers ayant pour gage le patrimoine personnel de l'EI.

S'il est une question qui s'est très vite posée après l'entrée en vigueur de la loi n° 2022-172 du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante, c'est bien celle du sort de l'immeuble, abritant la résidence principale de l'entrepreneur individuel (EI) dans le cas où ce dernier serait soumis à une procédure collective dite « bi-patrimoniale », c'est-à-dire appréhendant à la fois son patrimoine professionnel et son patrimoine personnel.

Pour réduire à leur plus simple expression, du moins la plus simple possible, les termes de la difficulté, commençons par rappeler qu'en matière d'insaisissabilité de l'immeuble abritant la résidence principale de l'EI et sous l'empire des textes antérieurs à la loi du 14 février 2022, la Cour de cassation retient que celle-ci est presque immanquablement opposable à la procédure collective. Elle fonde sa position sur une certaine conception de l'intérêt collectif des créanciers qui la conduit à considérer que, lorsqu'au sein de cette collectivité se trouve ne serait-ce qu'un seul créancier à qui l'insaisissabilité est opposable – quasi-certitude pour un EI à patrimoine unique, dont il est difficile d'envisager qu'il n'ait pas au moins un créancier professionnel ! (C. com., art. L. 526-12) –, celle-ci l'est à la procédure collective. Cette résistance de l'insaisissabilité de la résidence principale dans un contexte de « faillite » se traduit très essentiellement, dans le cadre de la réalisation des actifs mise en œuvre en liquidation judiciaire, par l'impossibilité pour le juge-commissaire d'autoriser la vente de l'immeuble et pour le liquidateur de le réaliser effectivement. L'immeuble est considéré comme hors périmètre de la procédure, avec pour conséquence qu'il est en revanche librement saisissable par les créanciers à qui l'insaisissabilité est inopposable, nonobstant la procédure collective. Rappelons, d'un autre côté, que la loi du 14 février 2022, qui place l'entrepreneur individuel à la tête de deux patrimoines, l'un professionnel, l'autre personnel, pose en principe que lorsque ces deux patrimoines sont en difficulté, une procédure collective unique leur est ouverte au sein de laquelle ils doivent cependant être traités de manière distincte (C. com., art. L. 681-2, III).

Dans cette nouvelle configuration, la difficulté est de savoir si la résidence principale, par hypothèse rattachée au patrimoine personnel de l'EI, au moins pour partie (u C. com., art. R. 526-26, 3^e), demeure à l'abri de la procédure collective. C'est sa résolution qu'espérait le juge-commissaire du tribunal des activités économiques de Saint-Brieuc qui saisissait la Cour de cassation pour avis aux fins « de savoir si le liquidateur judiciaire a le pouvoir de demander la vente de la résidence principale au juge-commissaire pour le compte des créanciers ayant pour gage le patrimoine personnel ».

A cette question essentielle, la Cour ne répond cependant pas, jugeant que « la question posée [...] ne commande pas l'issue du litige et n'est pas recevable » (Cass. com., avis, 21 mai 2025, n° 25-70.008, n° 15012 P + B). Pour cause, assurément, le caractère indivis qui était celui de l'immeuble en cause. Reste à comprendre la façon dont ce caractère pèse sur la recevabilité de la question ce qui suppose, au regard des termes de celle-ci et de ceux de la réponse de la Cour, d'envisager plusieurs hypothèses.

Si l'on considère que la question posée se résumait à celle de savoir si le liquidateur pouvait vendre l'immeuble insaisissable dans le cadre des opérations de réalisation des actifs (professionnel ou personnel), et que la Cour y a répondu sans autre considération, l'irrecevabilité était inévitable. Le fait est qu'un immeuble indivis, qui ne se trouve pas dans le patrimoine des indivisaire, n'est pas compris dans le périmètre de la procédure collective qui affecte l'un d'eux, excepté si l'indivision est apparue après l'ouverture de la procédure collective, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. A ce titre, la vente de l'immeuble indivis par le liquidateur au titre de sa mission de réalisation des actifs est exclue. Dans ce contexte, la résolution de la question posée, au croisement de l'insaisissabilité de l'immeuble et de la bi-patrimonialité de la procédure ne peut avoir aucune incidence sur le sort de l'immeuble, qui se règle donc en considération de la seule indivision.

Que la Cour ait retenu l'irrecevabilité sur la base de ce raisonnement ne paraît cependant pas le scénario le plus probable, sa réponse complète et exacte laissant deviner une approche plus sophistiquée de la situation. Après avoir précisé que « la licitation [...], qui est une opération de liquidation partage de l'indivision, échappe aux règles applicables en matière de réalisation des actifs de la procédure collective », la Cour retient en effet que « dès lors, la question posée, en tant qu'elle porte sur » le pouvoir du liquidateur de demander la vente de la résidence principale au juge-commissaire pour le compte des créanciers ayant pour gage le patrimoine personnel « ne commande pas l'issue du litige et n'est pas recevable ». La référence à la licitation-partage laisse ainsi penser que la Cour n'a pas envisagé la question sous l'angle de la vente de l'immeuble lui-même, mais sous celui de l'exercice des droits indivis du débiteur. Dans ce cas, deux niveaux de lecture de la solution demeurent encore possibles.

Selon le premier, il faudrait comprendre que l'irrecevabilité de la question s'explique par l'impossibilité pour le liquidateur judiciaire de consentir à la vente de l'immeuble selon les règles de l'indivision.

Rappelons que si l'immeuble indivis échappe à l'effet réel de la procédure collective, tel n'est pas le cas de la quote-part indivise du débiteur. Le débiteur étant dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens au profit du liquidateur qui les exerce en ses lieu et place (C. com., art. L. 641-9), ce dernier dispose des prérogatives attachées à la titularité de ses droits indivis sur le bien (Cass. com., 21 janv. 2003, n° 00-13.952). Parmi elles, celle classique de solliciter, à la place du débiteur, le partage de l'indivision sur le fondement de l'article 815 du code civil, mais également celle de consentir à la vente de l'immeuble par les indivisaire sur décision unanime (C. civ., art. 815-3, al. 7). Or, comme l'a excellemment démontré Madame l'avocat général, le liquidateur qui agit en représentation du débiteur aux fins de consentir à la vente d'un bien indivis en accord avec l'ensemble des coindivisaire, comme le permettent les règles

de l'indivision, ne prétend pas agir aux fins de réalisation d'un actif de la procédure collective (Cass. 1^{re} civ., 7 nov. 2018, n° 17-27.272). Ce faisant le caractère indivis de la résidence principale ne devrait pas faire obstacle à la recevabilité de la question de savoir si le liquidateur, en représentation du débiteur, peut consentir à la vente de l'immeuble par tous les indivisaire, en dépit de son insaisissabilité. Et la question de demeurer par ailleurs très pertinente, la Cour ayant jugé que les droits indivis du débiteur, lorsqu'ils portent sur un immeuble insaisissable, se trouvent de ce seul fait hors le périmètre de la procédure collective (Cass. com., 14 mars 2018, n° 16-27.302, n° 224 P + B + I). Le fondement de la solution est le même que lorsque l'immeuble insaisissable n'est pas indivis et réside dans l'approche de l'intérêt collectif qui a déjà été évoquée. Or comment appréhender cette notion d'intérêt collectif dans le cadre d'une procédure bi-patrimoniale et/ou dans quel sens faut-il la faire évoluer ? Voilà où se situe le cœur de la question de savoir si l'insaisissabilité résiste encore et toujours à la procédure collective, y compris lorsqu'elle est bi-patrimoniale, dès lors que sur le patrimoine personnel auquel est rattachée la résidence principale, pourraient bien n'avoir de droit de gage que des créanciers à qui l'insaisissabilité est inopposable... L'intérêt indéniable de la question ne peut que faire regretter que la Cour l'ait jugée irrecevable, un regret qui se mue en incompréhension si l'irrecevabilité se justifie mal.

Selon un second niveau de lecture de la décision de la Haute Cour, tel pourrait cependant ne pas être le cas. Il est en effet tout à fait plausible que la Cour ait au contraire adhéré à l'idée que le liquidateur pouvait consentir, en représentation du débiteur, à la vente « amiable » de l'immeuble avec l'ensemble des coïdivisiaires, pour simplement considérer que les modalités d'accomplissement de cet acte par le liquidateur ne cadreraient pas avec les termes de la question posée. La demande d'avis tendait en effet à savoir si le liquidateur avait « le pouvoir de demander la vente de la résidence principale au juge-commissaire... ». Or, la Cour qui conclut à l'irrecevabilité prend la peine de préciser que « la licitation de cet immeuble échappe aux règles applicables en matière de réalisation des actifs de la procédure collective », ce dont il faudrait conclure que le consentement du liquidateur à la vente en représentation du débiteur ne nécessite pas l'autorisation du juge-commissaire. Si tel est le sens de la décision des juges, elle est à première vue inédite, du moins n'a-t-elle jamais été affirmée aussi clairement (pour un possible discret précédent, v. Cass. com., 29 mai 2019, n° 18-14.844, n° 438 P + B) et trouve *a priori* à se justifier. Simplement continuera-t-on de regretter que la Cour ait choisi de se concentrer sur un aspect procédural de la question – que le demandeur n'avait d'ailleurs sans doute pas l'intention de mettre particulièrement en exergue – pour choisir de laisser sans réponse la question fondamentale qui lui était posée.

➤ Cass. com., avis, 21 mai 2025, n° 25-70.008, n° 15012 P + B

Florence Reille, Professeur à l'université de Toulon,
membre de la chaire Prévention et traitement des difficultés des entreprises,
Labex Entreprendre, Université de Montpellier
Article issu de la Revue des sociétés Dalloz

Éditions Législatives – www.elnet.fr

Article extrait du Bulletin hors-série des greffiers des tribunaux de commerce n° 202-1, décembre 2025 : www.cngtc.fr